

SİT ALANLARINDA KALAN TAŞINMAZLARIN HAZİNE TAŞINMAZLARI İLE

DEĞİŞTİRİLMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmelik; gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan, içinde korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları bulunması nedeniyle sit alanı ilan edilen ve kesin inşaat yasağı getirilen taşınmazların Hazine taşınmazları ile değiştirilmesi usul ve esaslarını kapsar.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik; 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (f) bendine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Arkeolojik sit: Antik bir yerleşmenin veya eski bir medeniyetin kalıntılarının bulunduğu yer veya su altında bulunan veya meydana çıkanları korunması gerekli alanları,
 - b) Bakanlık: Kültür ve Turizm Bakanlığını,
 - c) Hazine taşınmazı: Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup tapuda Hazine adına tescil edilmeleri mümkün olan taşınmazları,
 - ç) İstekli: Müstakil mülkiyete tâbi taşınmazlarda maliki, paylı mülkiyete tâbi taşınmazlarda paydaşı, elbirliği halinde mülkiyete tâbi taşınmazlarda ise ortakların tamamını,
 - d) Taşınmaz kültür varlıkları: Tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan yer üstünde, yer altında veya su altındaki korunması gerekli taşınmaz varlıkları,
 - e) Taşınmaz tabiat varlıkları: Jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup, ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli yer üstünde ve yer altında veya su altında bulunan tarihi mağaralar, kaya sığınaklar, özellik gösteren ağaç ve ağaç toplulukları ile benzeri taşınmazları,
 - f) I. derece arkeolojik sit alanı: Korunmaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarını,
 - g) I. derece doğal sit alanı: İlginç özellik ve güzelliklere sahip olması ve ender bulunması nedeniyle mutlak korunması gerekli olan ve korunmaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarını,
 - ğ) II. derece arkeolojik sit alanı: Korunması gereken, ancak kullanma şekli ve ölçüleri koruma kurulları tarafından tayin edilen sit alanlarını,
- ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Trampaya Konu Taşınmazlara ve

Başvuruya İlişkin Usul ve Esaslar

Trampa edilebilecek taşınmazlar

MADDE 4 – (1) Sit alanlarından, I. ve II. derece arkeolojik sit alanı ile I. derece doğal sit alanı olarak tescil edilen ve 1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu yerlerde kalan ve Bakanlık tarafından her yıl belirlenecek trampa programlarına alınan yerlerde bulunan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazlar Hazine taşınmazları ile trampa edilebilir.

(2) Bakanlık izniyle gerçekleştirilen kazıların yapıldığı alanlarda bulunan parsellerde 1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planı şartı aranmaz.

(3) Ancak;

- a) Mülkiyet uyumsuzluğu olan,
- b) 26/1/1939 tarihli ve 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun hükümleri gereğince Devletçe dağıtım yapılan taşınmazlardan sit alanı olarak belirlenen taşınmazlar ile tapu kütüklerinde halen 3573 sayılı Kanun kapsamında kaldırılma dair şerh bulunan,
- c) 19/10/1989 tarihli ve 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Karamame hükümleri gereğince Bakanlar Kurulu tarafından ilan edilen özel çevre koruma bölgelerinde I. derece doğal sit alanı olarak belirlenen,
- ç) Sit alanı olduğuna dair tapu kütüğüne şerh konulduktan sonra, miras ve ölüme bağlı tasarruflar dışında sonradan edinilen,
- d) Tapu kütüklerinde sit alanında kaldırılma dair şerh dışında başka takyidatlar bulunan,
- e) 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında bulunan taşınmazlardan kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında bulunan ve taşınmazın bir kısmının kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalması durumunda ise deniz tarafında kalan,

f) 9/8/1983 tarihli ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında kalan,

g) 22/11/1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa göre uygulama alanı ilan edilen bölgelerde kalan,

ğ) 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında kalıp Milli Savunma Bakanlığınca kamulaştırılması gereken,

h) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan,

ı) 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalan ve Bakanlıkça kamulaştırılması gereken,

i) 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında kalması nedeniyle Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca kamulaştırılması gereken,

j) 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında kalan,

k) İmar planında yola, oto parka, yeşil sahaya rastlayan veya diğer kamu kurum ve kuruluşlarının görevleri kapsamında sorumlu buldukları veya bakım ve onarım ile görevli oldukları,

taşınmazlar, Hazine taşınmazları ile trampaya konu edilemez.

Trampaya konu taşınmazların belirlenmesi

MADDE 5 – (1) Hangi sit alanlarında trampa işleminin programa alınacağı, yapılan başvurular göz önünde tutularak Bakanlık tarafından belirlenir.

(2) Programa alınan sit alanı; büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçelerde veya diğer illerin merkez ilçelerinde kalıyorsa Valilikçe, diğer ilçelerin sınırları içinde kalıyorsa Kaymakamlıkça otuz gün süre ile ilan tahtasma asılarak ve gerekiyorsa belediye hoparlörüyle en az iki gün aralıklarla üç kez duyurularak, ayrıca Valilik, Kaymakamlık ve Belediyelerin internet sitelerinde duyurularak ilan edilir.

(3) Sit alanı, köy sınırları içerisinde ise, yukarıdaki ilanlardan ayrı olarak, durum köy muhtarlığına köy sakinlerine duyurulmak üzere bildirilir.

(4) İlk ilan tarihinden itibaren altmış gün içinde, o yılki trampa programından yararlanmak isteyen mülkler tarafından, Bakanlığa iletilmek üzere gerekli belgeler ile birlikte Kültür ve Turizm İl Müdürlüklerine veya doğrudan Bakanlığa başvuruda bulunulur.

(5) Başvuruların Bakanlık tarafından değerlendirilmesi sonucunda; 4 üncü maddede belirtilen koşulları taşıyan aynı ada içerisindeki bütün parsellerin mülklerinin, Bakanlık izniyle gerçekleştirilen kazıların yapıldığı alanlarda ise parsel mülklerinin başvuruları liste halinde yılda iki defa Maliye Bakanlığına bildirilir.

(6) Listede; taşınmazların ili, ilçesi, mahalle veya köyü, pafta, ada ve parsel numaraları ile sit alanlarından I. ve II. derece arkeolojik sit alanı ve I. derece doğal sit alanında kalan kısmının yüzölçümü yer alır. Listeye ek olarak inceleme raporları, taşınmaz bilgi formları ve başvuru dilekçelerinin birer örneği eklenir.

(7) Taşınmazın trampaya konu edilmeyecek kısmı bağımsız olarak yararlanılmaya elverişli değilse, bu kısım isteklinin başvurusu üzerine, Maliye Bakanlığınca yerinde yapılacak tespitle belgelendirilerek trampaya konu edilebilir.

Başvurunun şekli ve inceleme

MADDE 6 – (1) Bu Yönetmelik kapsamında kalan taşınmazın maliki, taşınmaz üzerinde paylı veya elbirliği mülkiyet varsa paydaşların veya ortakların hepsi birlikte veya bunlar adına hareket eden vekilleri noterden tasdikli vekaletname ile birlikte, taşınmazın Hazine taşınmazları ile değiştirilmesi için aşağıdaki belgelerle birlikte bir dilekçe ile Kültür ve Turizm İl Müdürlüklerine veya Bakanlığa başvuruda bulunurlar.

(2) Dilekçeye eklenecek belgeler:

a) Taşınmazın çaplı tasarruf vesikası veya ölçekli krokisi ile birlikte tapu senedi örneği,

b) 9x12 cm. boyutlarından küçük olmamak üzere taşınmazı gösteren ve tanıtıcı nitelikte ve net çekilmiş fotoğrafları,

c) Taşınmazın konumunu gösteren temin edilebilecek ölçekli haritası,

ç) Üzerinde paylı veya elbirliği mülkiyeti olan taşınmazların tapu senedinden veya çaplı tasarruf vesikasından paydaşlık veya pay oranı ya da ortaklık durumu anlaşılıyorsa mirasçılık belgesi,

d) Malikin ve varsa vekilinin yazışma adresleri.

(3) Yanıltıcı belgelerle başvuranların veya trampa önerisinden vazgeçenlerin trampa isteme hakkı kalmaz.

(4) Trampa programlarına alınmış yerlerdeki gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazlarla ilgili incelemeler; Bakanlık Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğüne görevlendirilecek uzmanlar veya taşınmazın bulunduğu ildeki müze müdürlüğü, yoksa uygun görülecek diğer müze müdürlüğünün uzmanları ile bir fen memuru ve maliyeden bir memurdan oluşacak komisyonca yapılır.

(5) Taşınmaza ilişkin inceleme raporu ve taşınmaz bilgi formu, açık, tereddüt doğurmayacak ve bu Yönetmeliğin ekinde yer alan formda belirtilen asgari bilgileri kapsayacak şekilde komisyonca düzenlenerek Bakanlığa iletilir.

Değer takdiri

MADDE 7 – (1) Trampaya konu taşınmazların bedelleri 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre belirlenir.

(2) Sit alanında kalan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazların bedellerinin tespitinde, sit alanı ilan edilmeden önceki fiili ve hukuki durumları dikkate alınır.

(3) Sit alanında kalan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazların üzerinde bina ve tesis bulunması halinde, malikin başvurusu üzerine rayiç bedeli, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesi hükümlerine göre belirlenerek Bakanlık tarafından ödenir.

(4) Taşınmazın üzerinde sökülüp götürülebilir sabit olmayan tesis ve yapılara, ağaçlardaki meyvelere, tarladaki ürüne değer takdir edilmez. Trampa yapılsa dahi, Maliye Bakanlığınca verilen süre içinde malik tarafından sabit olmayan tesis ve yapıların kaldırılmasına, mevsiminde meyvelerin toplanmasına, ürünün hasadına bir defaya mahsus olmak üzere izin verilir.

Trampaya konu edilemeyecek Hazine taşınmazları

MADDE 8 – (1) Hazine taşınmazlarından;

- a) Kamu hizmetlerine tahsisli bulunan,
 - b) Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup tapuda Hazine adına tescil edilmeleri mümkün olmayan,
 - c) 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında bulunan,
 - ç) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olup, Bakanlıkça, bu amaçla trampası uygun görülmeyen,
 - d) 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanları içinde kalması nedeniyle Çevre ve Orman Bakanlığınca tahsisli gereken,
 - e) 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa göre uygulama alanı ilan edilen bölgelerde kalan ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne trampası uygun görülmeyen,
 - f) 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında kalıp Genelkurmay Başkanlığınca trampası uygun görülmeyen,
 - g) 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar ile 17/10/1983 tarihli ve 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun hükümleri gereğince Çevre ve Orman Bakanlığı emrine geçen,
 - ğ) Hazineye ait olmayanlarla tevhit şartı olanlar ile Hazinesinin hissedar olduğu taşınmazlar hariç 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamında kalması nedeniyle Kültür ve Turizm Bakanlığınca tahsisli gereken,
 - h) 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi verilen,
 - ı) 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında kalması nedeniyle Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca tahsisli gereken,
 - i) 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında kalan,
 - j) Teferruğ yoluyla edinilen ve edinme tarihinden itibaren bir yıl geçmeyen,
 - k) Kamulaştırma yoluyla edinilip 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 23 üncü maddesinde yazılı süresi dolmayan,
 - l) Özel kanun hükümleri gereği kamu kurum ve kuruluşlarına tahsisli, devri, terki ve kullanım hakkı verilmesi gereken,
 - m) Elbirliği halindeki mülkiyet durumu paylı mülkiyete dönüştürülmemiş,
 - n) İlgili idare tarafından bu hizmette kullanılmayacağı belirtilen taşınmazlar hariç, imar planlarında bir kamu hizmeti için ayrılmış olan,
 - o) Kısmi satın alma talebi olan ancak, ifrazı Hazine lehine olmayan,
- taşınmazlar trampaya konu edilemez.

İlan ve başvuru

MADDE 9 – (1) Maliye Bakanlığınca trampa kapsamında önerilmesi uygun görülen Hazine taşınmazları, bedeli de belirtilmek suretiyle yeri ve nitelikleri altı ay süreyle defterdarlıkların web sitelerinde ve ilan panolarında duyurulur.

(2) Maliye Bakanlığınca; sit alanında kalan taşınmazların tespit edilen değeri istekli/isteklilerine yazıyla tebliğ edilir ve bu yazıda ayrıca; bu bedellerin kabul edildiğine ilişkin noter tasdikli taahhütnamenin Maliye Bakanlığınca verilerek, taşınmazlarının değeri karşılığında defterdarlıkların web sitelerinde ve ilan panolarında önerilen Hazine taşınmazlarından uygun olanlarının seçilerek ilgili defterdarlığa başvurabilecekleri ancak, trampa taleplerinin değerlendirilebilmesi için, aynı ada içerisindeki bütün parsel maliklerinin başvurusu ve karşılığında önerilen parsellerin tamamının kabulünün gerektiği ya da tespit edilen bedele 10 uncu madde uyarınca taşınmazın bulunduğu yer defterdarlığına itiraz edebilecekleri bildirilir.

(3) Bakanlık izniyle gerçekleştirilen kazıların yapıldığı alanlarda bulunan taşınmazlarda isteklinin başvurusu ve kabulüne yönelik koşul taşınmaza yönelik uygulanır.

(4) Başvurunun değerlendirilebilmesi için trampaya konu taşınmazların tahmin edilen bedelleri arasında yüzde yirmiden fazla fark olamaz.

(5) Defterdarlıkların web sitelerinden ve ilan panolarından önerilen taşınmazlara belirtilen süre içerisinde talep olmaması halinde, bu taşınmazlar yerine başka taşınmazlar önerilebilir.

Bedele itiraz

MADDE 10 – (1) İstekliler, tebliğ edilen bedele karşı, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde gerekçeleri açıkça belirtilmek ve buna ilişkin bilgi ve belgeler de eklenmek suretiyle taşınmazın bulunduğu yer defterdarlığına dilekçeyle müracaat ederek itirazda bulunabilirler.

(2) İtirazlar, itiraz tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde taşınmaza kıymet takdirini yapan komisyon tarafından incelenerek karara bağlanır. Komisyon üye tam sayısı ile toplanır ve çoğunlukla karar alır. Kararlarda çekinerek kalmamaz. Komisyon kararları gerekçeli yazılır. Muhalif kalan üye karşı oy gerekçesini belirtmek zorundadır.

(3) Maliye Bakanlığı veya defterdarlıklar tarafından gerektiğinde mahallinde inceleme yaptırılmak suretiyle itirazlar incelenebilir. Bu durumda komisyon,

kararlarını otuz günlük süreye tabi olmaksızın ve yapılan inceleme sonucuna göre verir.

(4) Kararların sonucu, karar tarihinden itibaren en geç onbeş gün içinde idare tarafından istekliye tebliğ edilir. Tebliğ edilen yazının varsa ekleri ile bir örneği Maliye Bakanlığına gönderilir.

(5) Komisyon kararlarına karşı istekliler tarafından idareye başka bir itirazda bulunulamaz. Ancak, komisyon kararlarına karşı istekliler tarafından dava açılabilir.

Trampa

MADDE 11 – (1) Bu Yönetmelik kapsamındaki taşınmazların trampası Maliye Bakanlığınca 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51 inci maddesinin (g) bendi ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre pazarlık usulü ile yapılır. Hazine taşınmazının değerinin daha yüksek olması halinde aradaki fark istekli/isteklileri tarafından peşin ve nakden ödenir.

(2) Maliye Bakanlığınca ihale usulü ile trampa talimatı verilen taşınmazlara ilişkin olarak, trampadan istekli/isteklilerin vazgeçmesi halinde, bu isteklilerce başka trampa talebinde bulunulamaz. Aynı Hazine taşınmazı/taşınmazları için birden fazla istekli olduğunda, aynı yeri isteyenler yazılı olarak çağrılırlar. Çağrıya uymayanların trampa isteme hakkı düşer. Trampa yapmaya yetkili mahalli komisyon huzurunda çağrı üzerine gelenlerin arasında yapılacak açık artırmada an fazla fark bedeli vermeyi önerenin önerisi kabul edilir.

Giderler

MADDE 12 – (1) Trampa işlemi nedeniyle istekli/isteklilere ait taşınmazlara ilişkin ödenmesi gereken vergi, resim ve harç gibi her türlü giderler bunlar tarafından ödenir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Yürürlükten kaldırılan yönetmelik

MADDE 13 – (1) 8/2/1990 tarihli ve 20427 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kesin İnşaat Yasağı Getirilen Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Sit Alanlarındaki Taşınmaz Malların Hazineye Ait Taşınmaz Mallar ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.

Yürürlük

MADDE 14 – (1) Sayıştayın görüşü alınmak suretiyle hazırlanan bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 15 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Maliye Bakanı ile Kültür ve Turizm Bakanı yürütür.

KESİN İNŞAAT YASAĞI GETİRİLEN KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARININ BULUNDUĞU SİT ALANLARINDAKİ TAŞINMAZ BİLGİ FORMU

İLİ:

İLÇESİ:

MAHALLE:

KÖY:

PAFTA, ADA, PARSEL:

YÜZÖLÇÜMÜ:

HANGİ SİT ALANIN İÇİNDE KALDIĞI:

SİT TÜRÜ:

DERECESİ:

TESCİL KARAR TARİHİ:

AÇIKLAMA: